BAUX COMMERCIAUX & CONFUSION DES PATRIMOINES

L'indépendance des patrimoines est une notion forte, et bien définie juridiquement ; toutefois, il existe quelques exceptions (notamment en matière de procédures collectives) à cette souveraineté, on parle alors de confusion de patrimoines qui est une création prétorienne relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond et donc sur laquelle la Cour de Cassation n'a pas de contrôle.

Ainsi, des personnes physiques ou morales peuvent voir leur patrimoine confondu en raison notamment :

- de flux financiers jugés anormaux
- ou d'imbrications particulièrement complexes de leurs patrimoines initiaux.

C'est l'article L.621-2 du code de commerce qui prévoit maintenant la confusion des patrimoines en matière de sauvegarde:
"A la demande de l'administrateur, du mandataire judiciaire, du débiteur ou du ministère public, la procédure ouverte peut être étendue à une ou plusieurs autres personnes en cas de confusion de leur patrimoine avec celui du débiteur ou de fictivité de la personne morale."

Ce texte étant rendu applicable au redressement judiciaire par l'article L.631-7 et à la liquidation judiciaire par l'article L.641-1.

Tel est la vertu de l'arrêt rendu par la Haute cour en date du 16 janvier 2019 Pourvoi N° 17-20725 dont le dispositif est :
« Mais attendu que la confusion des patrimoines de plusieurs sociétés peut se caractériser par la seule existence de relations financières anormales entre elles, sans qu'il soit nécessaire de constater que les actifs et passifs des différentes sociétés en cause sont imbriqués de manière inextricable et permanente ; que l'arrêt relève, d'abord, que le 3 avril 2014, soit pendant le cours du bail qui devait s'achever le 21 décembre 2017, la SARL et la SCI ont conclu un avenant réduisant la surface des biens loués, en supprimant la location de vingt-neuf places de stationnement, et ce, sans indemnité ni modification de loyer ; que l'arrêt en déduit que cet avenant a eu pour objet de distraire une part importante des biens et lieux loués, telle qu'elle figurait dans le bail initial, sans aucune contrepartie ; qu'ensuite, ayant constaté que, le 17 octobre 2012, la SARL a vendu à la SCI des matériels et du mobilier au prix de 287 040 euros TTC en paiement de loyers impayés, l'arrêt relève, d'un côté, qu'il n'est pas justifié que la SARL fût redevable d'une telle somme, les documents comptables révélant un arriéré de loyers largement inférieur de 182 397,68 euros, de l'autre, que la valeur des matériels cédés, 50 931 euros selon la valeur nette comptable au 30 septembre 2012 et 148 256 euros selon la valeur brute, était bien inférieure au prix visé dans l'acte de vente et, enfin, que la SARL a continué de faire usage des mobiliers et matériels vendus sans conclusion d'une convention de mise à disposition, ni contrepartie à cette mise à disposition ; que l'arrêt en déduit que cette opération est injustifiée sur le plan économique, financier et comptable ; que par ces constatations et appréciations, la cour d'appel a caractérisé l'existence de relations financières anormales constitutives d'une confusion des patrimoines des deux sociétés et a ainsi légalement justifié sa décision ; que le moyen n'est pas fondé ; »

Observations
Les faits invoqués qui sont nécessairement toujours antérieurs à l'ouverture de la procédure collective origine de la demande de confusion, portent en l'espèce sur des questions relatives au droit des baux commerciaux :

1. Avenant réduisant la surface sans indemnité
2. Arriérés de loyers sans contrepartie
3. Pas de convention de mise à disposition pour la jouissance de biens cédés ou loués

Les baux consentis entre le bailleur et l'exploitant ne doivent pas faire l'objet d'absence de considérations ; ils constituent le lien de cette entité et la pierre angulaire qui protègera l'édifice.